

Ejendomsselskabet Mariagervej 149 ApS

**Mariagervej 149
8920 Randers NV**

CVR-nr. 26 80 07 81

Årsrapport for 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 28/11 2016

Søren Kristoffersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016	9
Balance pr. 30. juni 2016	10
Egenkapital	12
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Mariagervej 149 ApS
Mariagervej 149
8920 Randers NV

CVR-nr.: 26 80 07 81
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Hjemsted: Randers

Direktion

Søren Kristoffersen

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Jutlander Bank

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Mariagervej 149 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 14. november 2016

Direktion

Søren Kristoffersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Mariagervej 149 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Mariagervej 149 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 14. november 2016

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til årsregnskabet note 1.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 164.508, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 1.868.539.

Årets resultat anses som værende tilfredsstillende

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Mariagervej 149 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger og omkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder, Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning, jf. årsregnskabslovens § 41, sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien for sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked ud fra de faktiske forhold på balancedagen. Opskrivning forøger afskrivningsgrundlaget og indregnes direkte i posten "Reserve for opskrivninger" under egenkapitalen

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages linære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Bruttofortjeneste		403.136	373.835
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	(117.854)	(114.664)
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		285.282	259.171
Værdireguleringer af investeringsaktiver		11.863	(11.863)
Resultat før finansielle poster		297.145	247.308
Finansielle indtægter	3	46.795	52.968
Finansielle omkostninger		(133.046)	(110.039)
Resultat før skat		210.894	190.237
Skat af årets resultat	4	(46.386)	(44.233)
Årets resultat		164.508	146.004
Foreslået udbytte		0	600.000
Reserve for opskrivninger		(39.847)	(39.847)
Overført resultat		204.355	(414.149)
		164.508	146.004

Balance pr. 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	4.902.071	4.915.327
Materielle anlægsaktiver		<u>4.902.071</u>	<u>4.915.327</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.902.071</u>	<u>4.915.327</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.105.486	952.080
Andre tilgodehavender		22.926	9.918
Periodeafgrænsningsposter		9.107	8.987
Tilgodehavender		<u>1.137.519</u>	<u>970.985</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.137.519</u>	<u>970.985</u>
Aktiver i alt		<u>6.039.590</u>	<u>5.886.312</u>

Balance pr. 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		1.474.338	1.514.185
Overført resultat		269.201	64.846
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	600.000
Egenkapital	6	<u>1.868.539</u>	<u>2.304.031</u>
Hensættelse til udskudt skat	7	<u>523.185</u>	<u>501.505</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>523.185</u>	<u>501.505</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.849.465</u>	<u>2.468.967</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>2.849.465</u>	<u>2.468.967</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	215.357	222.798
Kreditinstitutter		443.826	239.580
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	2.055
Selskabsskat		24.706	37.389
Anden gæld		87.687	83.162
Deposita		<u>26.825</u>	<u>26.825</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>798.401</u>	<u>611.809</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.647.866</u>	<u>3.080.776</u>
Passiver i alt		<u>6.039.590</u>	<u>5.886.312</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. juli 2015	125.000	1.514.185	64.846	600.000	2.304.031
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	(600.000)	(600.000)
Årets opskrivning	0	(39.847)	0	0	(39.847)
Årets resultat	0	0	204.355	0	204.355
Egenkapital 30. juni 2016	125.000	1.474.338	269.201	0	1.868.539

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af grunde og bygninger er fastsat på grundlag af ekstern vurdering foretaget i november 2013. Værdiansættelsen er understøttet af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

Ledelsen har indregnet værdien af ejendomme ud fra et generelt afkastkrav på 8,68 %

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Bl.a. som følge af forholdene på markedet for erhvervsjendomme generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	117.854	114.664
	<u>117.854</u>	<u>114.664</u>
 3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	46.795	50.718
Andre finansielle indtægter	0	2.250
	<u>46.795</u>	<u>52.968</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	24.706	37.389
Årets udskudte skat	21.680	6.844
	<u>46.386</u>	<u>44.233</u>

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2015	3.709.506
Tilgang i årets løb	<u>104.598</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>3.814.104</u>
Opskrivninger 1. juli 2015	<u>2.247.778</u>
Opskrivninger 30. juni 2016	<u>2.247.778</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	1.041.957
Årets afskrivninger	<u>117.854</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	<u>1.159.811</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>4.902.071</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 3.400.000.

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
7 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2015	523.185	501.505
Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2016	523.185	501.505
Materielle anlægsaktiver	526.820	501.505
Periodeafgrænsningsposter	2.004	0
Skattemæssigt underskud	(5.639)	0
	<u>523.185</u>	<u>501.505</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. juli 2015</u>	<u>30. juni 2016</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.691.765	3.064.822	215.357	2.073.992
	<u>2.691.765</u>	<u>3.064.822</u>	<u>215.357</u>	<u>2.073.992</u>

9 Eventualposter m.v.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor bankgæld i de tilknyttede virksomheder Isomatic A/S og Sack Holding ApS på henholdsvis 911 t.kr (30.06.2015: 633 t.kr.) og 1.121 t.kr. (30.06.2015: 1.969 t.kr.)

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sack Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

Noter til årsrapporten

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.065 t.kr. (30.06.2015: 2.692 t.kr.), er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 4.902 t.kr. (30.06.2015: 4.915 t.kr.)

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 2.500 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for 2.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld på 444 t.kr. (30.06.2015: 240 t.kr.), bankgæld i tilknyttede virksomheder i Isomatic A/S og Sack Holding ApS på henholdsvis 911 t.kr. (30.06.2015: 633 t.kr.) og 1.121 t.kr. (30.06.2015: 1.969 t.kr.)

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor bankgæld i de tilknyttede virksomheder Isomatic A/S og Sack Holding ApS på henholdsvis 911 t.kr. (30.06.2015: 633 t.kr.) og 1.121 t.kr. (30.06.2015: 1.969 t.kr.)

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Sack Holding ApS, Mariagerfjord, Danmark

Hovedanpartshaver

Øvrige nærtstående parter

Isomatic A/S, Randers, Danmark

Tilknyttet virksomhed

SACK Patent ApS, Randers, Danmark

Transaktioner

Der har i regnskabsåret været følgende transaktioner med nærtstående parter:

- Isomatic A/S, Randers, Danmark - huslejeindtægter og udlån

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Sack Holding ApS, Pilevænget 6, 9560 Hadsund